

Richtlinien des Landes Hessen nach § 3 des Hessischen Energiegesetzes (HEG) zur Förderung der Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien in den Kommunen (Kommunalrichtlinie) vom 10. Februar 2017;

Regelungen zur Förderung von Ersatzneubauten

Nach Teil III der Kommunalrichtlinie können ab 1.1.2018 Neubauten als Modellvorhaben mit besonders hohen energetischen Standards gefördert werden. Nach Teil II B) Abs. 3 können in begründeten Ausnahmefällen mit vorherigem Einverständnis des HMWEVW Ersatzneubauten nach Teil III B) der Richtlinie gefördert werden, wenn die energetische Qualität der Ersatzneubauten den energetischen Anforderungen der als Modellprojekt geförderten Neubauten nach Teil III A) entspricht. Hierzu soll der Begriff des Ersatzneubaus näher definiert und die Folgen für die Abwicklung der Förderung beschrieben werden.

Definition:

Die Definition von Ersatzneubauten erfolgt in Anlehnung an [BMVBS]¹:

Ein Ersatzneubau ist ein Gebäude, für das ein bestehendes Gebäude abgerissen

- und durch ein neues (oder mehrere neue) Gebäude,
- an ähnlicher Stelle
(Hiervon ist in der Regel auszugehen, wenn der Neubau in einem Abstand von nicht mehr als 3 km zum Bestandsgebäude errichtet wird)
- und mit ähnlicher Dimensionierung ersetzt wird
(Hiervon ist in der Regel auszugehen, wenn die Nettogrundfläche (NGF) des Neubaus von der des Bestandsgebäudes um nicht mehr als 40 % abweicht.).
- Abriss und Neubau müssen in einem zeitlichen Zusammenhang stehen.

Aufgrund der Größe, Nutzung und typischen Struktur kommunaler Nichtwohngebäude schließt die o. g. Definition der Ersatzneubauten explizit mit ein:

- Teilersatzneubauten einzelner Gebäudetrakte

¹ [BMVBS]: Möglichkeiten und Grenzen des Ersatzneubaus; Als Beitrag zu Energieeinsparung und Klimaschutz bei Wohngebäuden; Forschungen Heft 154; Berlin 2012; ISSN 1435 – 4659 (Schriftenreihe) ISBN 978-3-87994-486-6

- Nutzungsänderungen des Neubaus, wenn nach wie vor die Nutzung zur sozialen Infrastruktur bzw. als Verwaltungsgebäude sichergestellt wird (z. B. Nutzung des Neubaus als Versammlungsstätte anstelle der vorhergehenden Verwaltungsnutzung oder Nutzung als Schulgebäude anstelle einer Nutzung als Turnhalle)
- Bei Errichtung von Ersatzneubauten sollen energetische sowie städtebauliche Aspekte berücksichtigt werden, daher dürfen die Ersatzneubauten
 - eine andere Kubatur aufweisen als die bestehenden Gebäude
 - mehrere vorhandene Bestandsgebäude durch einen Ersatzneubau ersetzen. Genauso kann ein Bestandsgebäude durch mehrere Ersatzneubauten ersetzt werden.

Über Sonderfälle wird im Einzelfall entschieden.

Abwicklung der Förderung:

- Die Nettogrundfläche (NGF) des Bestandsgebäudes muss mit der Antragstellung vor Abriss des Gebäudes festgestellt und geprüft werden. Sofern plausible Planunterlagen vorliegen, ist eine Prüfung auf Basis der Planunterlagen ausreichend.
- Wird ein Bestandsgebäude durch ein oder mehrere Gebäude ersetzt oder umgekehrt, ist für jedes neue Gebäude ein Förderantrag zu stellen. In den Zuwendungsbescheiden ist zu fordern, dass die Ausgaben für die einzelnen Ersatzneubauten separat zu ermitteln und auszuweisen sind. Der räumliche und zeitliche Bezug zu dem/den zu ersetzenden Bestandsgebäude(n) ist in jedem Antrag herzustellen. Ebenso ist der grundsätzliche Nutzungscharakter des Ersatzneubaus anzugeben.
- Die Förderhöhe für den Abriss wird auf Basis der Nettogrundfläche des Bestandsgebäudes, die Förderhöhe für den Ersatzneubau auf Basis der Nettogrundfläche des Neubaus ermittelt. Werden mehrere Ersatzneubauten errichtet, ist die Nettogrundfläche des Bestandsgebäudes im Verhältnis der Nettogrundflächen der Ersatzneubauten den einzelnen Förderanträgen anteilig zuzuordnen.
- Die bewilligte Fördersumme für den Abriss (100 €/m² NGF) kann erst ausgezahlt werden, wenn der Abriss und die Räumung/Aufbereitung des Grundstücks dokumentiert und die Ausgaben nachgewiesen wurden.